

CONDOMINIO CACCIA
DOMINIONI 7
C/O TABOLACCI ANTONINO
VIA GIUSEPPE BARDELLI 4
20131 MILANO (MI)
antonino.tabolacci@odcecmilano.it

OGGETTO: *Interpello n. 904-1831/2020
Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212
CONDOMINIO CACCIA DOMINIONI 7
Codice Fiscale 95599030152
Istanza presentata il 06/10/2020
Istanza regolarizzata il 22/10/2020*

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante, in relazione all'agevolazione introdotta dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, c.d. Decreto Rilancio, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77 (c.d. Superbonus), rappresenta che alcuni degli immobili di cui è composto il condominio sono di proprietà del Comune di Milano ed hanno le stesse caratteristiche di quelli di proprietà o gestiti dagli IACP, in quanto

adibiti ad edilizia residenziale pubblica per soddisfare le esigenze abitative dei cittadini meno abbienti. Ciò premesso, chiede se sia possibile usufruire del Superbonus dal momento che nei documenti di prassi in materia non è mai fatto un esplicito riferimento agli immobili, posseduti dai Comuni, aventi le stesse caratteristiche di quelli di proprietà degli IACP o da questi ultimi gestiti.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che le disposizioni di cui agli articoli 119 e 121 del Decreto Rilancio siano applicabili al caso in esame, visto anche che la circolare n. 24/E del 2020 pone un chiaro riferimento agli immobili destinati ad edilizia residenziale pubblica. Pertanto, essendo il Comune un ente pubblico come gli IACP, le citate agevolazioni devono spettare anche a quest'ultimo.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 ("decreto Rilancio"), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, spettante nella misura del 110 per cento delle spese stesse, a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici), nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. Superbonus) effettuati su unità immobiliari residenziali. Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus), nonché per

quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. sismabonus) attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E cui si rinvia.

Il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "trainanti"), nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati"). In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati: -su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati); -su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati); -su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati); nonché -su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Ciò premesso, con specifico riguardo alla fattispecie prospettata dal contribuente, si rappresenta quanto segue.

La citata circolare n. 24/E del 2020, in merito all'ambito soggettivo, ha precisato che è possibile accedere all'agevolazione per gli interventi effettuati, tra l'altro: -dai condomini; -dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari (limitatamente agli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio) -dagli Istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti, istituiti nella forma

di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing», per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

In linea generale, trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il Superbonus non spetta ai soggetti che non possiedono redditi imponibili e, di conseguenza, non spetta neppure agli enti pubblici territoriali, esenti dal pagamento dell'IRES ai sensi dell'articolo 74 del TUIR.

Tali soggetti non possono neanche esercitare le opzioni dello sconto in fattura o della cessione del credito richiamate dall'articolo 121 del decreto Rilancio.

Tuttavia, in considerazione del fatto che gli appartamenti di proprietà del Comune, siti nel Condominio Caccia Dominioni, sono adibiti ad edilizia residenziale pubblica, si richiama il paragrafo 1.2 della circolare n. 24/E del 2020, in base al quale, ai fini delle detrazioni, le persone fisiche, in possesso di ogni altro requisito previsto, possono usufruire dell'agevolazione a condizione che detengano o possiedano l'immobile oggetto di intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve risultare dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata nei modi e nei termini previsti dal decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. In particolare, i soggetti beneficiari devono: -possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie); -detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del

sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede successivamente alla regolarizzazione. Pertanto, con riferimento agli interventi che il Condominio istante intende effettuare, sebbene il Comune di Milano, in qualità di proprietario di alcuni degli immobili, non possa beneficiare direttamente del Superbonus, si ritiene che le persone fisiche che occupano tali immobili nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica potranno beneficiare delle suddette agevolazioni, a condizione che possiedano o detengano l'immobile in base ad un titolo idoneo e nel rispetto di tutte le altre condizioni richiamate, in proposito, dalla circolare n. 24/E del 2020.

I documenti citati sono disponibili sul sito www.agenziaentrate.gov.it

**Firma su delega (prot. n. 176488 del 22 dicembre 2020)
del DIRETTORE REGIONALE
Pier Paolo Verna**

IL CAPO UFFICIO

Paola Alfieri

(firmato digitalmente)